

PROSES PENYELESAIAN PERKARA JUAL BELI TANAH
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Klaten)

NASKAH PUBLIKASI SKRIPSI

Untuk memenuhi sebagian persyaratan guna
mencapai derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta



Oleh:

JAZZARI AZIS MUSTOFA

C. 100 100 165

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2016

HALAMAN PENGESAHAN

Naskah Publikasi ini telah diterima dan disahkan oleh

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I



(Nuswardhani, S.H., S.U)

Pembimbing II

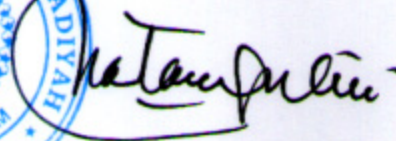


(Darsono, S.H., M.H)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum.,)

PROSES PENYELESAIAN PERKARA JUAL BELI TANAH

Jazzari Azis Mustofa

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Jazzariazismus@gmail.com

ABSTRAKSI

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik langsung untuk kehidupan seperti bercocok tanam atau tempat tinggal, maupun untuk prasarana lainnya. Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya adalah jual beli. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan normatif yang bersifat deskriptif. Menggunakan jenis data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan melalui studi kepustakaan, dokumentasi, daftar pertanyaan dan wawancara. Dengan menggunakan analisis data secara kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa penyelesaian perkara jual beli tanah diselesaikan melalui jalur pengadilan, dimana para pihak yang berperkara berdomisili di kota Klaten maka perkara diselesaikan di Pengadilan Negeri Klaten.

Kata kunci: Proses jual beli tanah, terbitnya sertifikat tanah, proses penyelesaian perkara jual beli tanah, pertimbangan hakim memberikan kesimpulan pembuktian, pertimbangan hakim menentukan putusan.

ABSTRACT

Land is natural resources which human really need to fullful their basic need, either it is for activity like cultivation or for dwelling, or for other infrastructure. There are various means to acquire the land, one of them is buying and selling. Through it, the land ownership is transferred from one party to another. This research uses descriptive normative approach, with primary and secondary data. They are collected through the study of literature, documentation, questionnaires and interviews by using qualitative data analysis. Based on the results of research and discussion, the assumption is that the conflict of land contract can be resolved through the district court. The litigants live in Klaten city.

Keywords: Processes of buying and selling land, the issuance of land titles, the settlement processes of land contract case, the deliberation of judges give evidentiary hearing conclusions, the deliberations of the judges determine the verdict.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan. Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya adalah jual beli. Melalui jual beli, kepemilikan tanah beralih dari satu pihak ke pihak lain. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian.¹

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli, sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.² Jual beli itu dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun benda itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Dimana telah sesuai dengan rumusan Pasal 1458 KUH Perdata.

Dalam jual beli tanah, kedua-duanya harus saling bersepakat untuk saling mengikatkan diri yang satu terhadap yang lain untuk memberikan suatu prestasi tertentu. Maka diantara mereka ada perikatan, dimana pada pihak yang satu ada

¹R. Subekti, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hal 29

²Boedi Harsono, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan. Hal 27

hak dan pada pihak yang lain ada kewajiban. Dimana hak dan kewajiban itu mempunyai nilai ekonomis.³

Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Proses jual beli tanah dapat menimbulkan sengketa karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu.⁴ Pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut yang kurang tepat pada akhirnya akan menimbulkan sengketa. Timbulnya sengketa tanah dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat. Adapun materi gugatan dapat berupa tuntutan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti-bukti yang menjadi dasar pemberian hak, dan sebagainya.⁵

Untuk mempertahankan hak dan kewajibannya, orang harus bertindak berdasarkan peraturan hukum yang telah ditetapkan. Apabila pihak yang bersangkutan tidak dapat menyelesaikan sendiri tuntutannya secara damai, maka pihak yang merasa dirugikan dapat membawa ke pengadilan untuk penyelesaian sengketa. Cara penyelesaian melalui hakim ini diatur dalam hukum acara perdata. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan bertujuan untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, mengembalikan

³ J. Satrio, 1992, *Hukum Perikatan*. Bandung : Alumni, hal 43

⁴ Erna Sri Wibawanti dan R.Murjiyanto. 2013. *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty, hal. 7

⁵ Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, hal 2

suasana seperti dalam keadaan semula bahwa setiap orang harus mematuhi peraturan hukum perdata, supaya peraturan hukum perdata berjalan sebagaimana mestinya.⁶

Masalah yang dikaji dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimanakah proses jual beli tanah? (2) Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara jual beli tanah di Pengadilan Negeri Klaten? (3) Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam menentukan putusan atas perkara jual beli tanah di Pengadilan Negeri Klaten?

Tujuan dari penelitian ini adalah (1) Untuk mengetahui proses jual beli tanah. (2) Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara jual beli tanah di Pengadilan Negeri Klaten. (3) Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan putusan atas perkara jual beli tanah di Pengadilan Negeri Klaten.

Manfaat dari penelitian ini adalah (1) Bagi penulis penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan penulis tentang prosedur, persidangan, dan putusan gugatan perdata. (2) Bagi ilmu pengetahuan penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi acuan mengenai hukum acara yang berlaku dalam persidangan serta bentuk putusan pengadilan khususnya terhadap sengketa jual beli tanah. (3) Bagi masyarakat penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan khususnya bagi masyarakat tentang prosedur, persidangan, dan putusan gugatan perdata. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan pengetahuan bagi masyarakat para pencari keadilan tentang prosedur beracara di pengadilan.

⁶ Abdulkadir Muhammad, 2000, Hukum Acara Perdata Indonesia. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, hal 15

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah penelitian normatif, dengan meneliti aspek hukum, asas hukum, kaidah hukum, doktrin dan lain-lain.⁷ Dalam penelitian ini yakni mengenai proses penyelesaian perkara jual beli tanah. Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis yaitu jenis penelitian yang bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif ini pada umumnya bertujuan untuk mendiskripsikan secara sistematis, faktual, dan akurat terhadap masalah penyelesaian perkara jual beli tanah.

Sumber data yang dipakai dalam penelitian ini adalah: (1) Data Sekunder, data dari hasil studi kepustakaan yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. (2) Data Primer Adapun yang dimaksud dengan data primer adalah data-data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama, yaitu dengan melakukan penelitian langsung di lapangan. Yang meliputi lokasi penelitiannya di Pengadilan Negeri Klaten, Kantor Notaris dan PPAT Kota Klaten serta Kantor Pertanahan Kota Klaten. Subyek penelitiannya yaitu hakim dari Pengadilan Negeri Klaten dan informan dari Kantor Notaris dan PPAT Kota Klaten serta Kantor Pertanahan Kota Klaten.

Penelitian ini menggunakan penulis menggunakan metode analisis data secara kualitatif. Metode kualitatif dilakukan dengan menganalisis data yang meliputi peraturan perundang-undangan, buku-buku kepustakaan, jurisprudensi, dan literature lainnya yang berkaitan dengan data-data yang diperoleh penulis dengan data-data yang diperoleh penulis dari studi lapangan yang berupa hasil wawancara dengan responden sebagai narasumber yang bersangkutan, untuk kemudian

⁷Soerjono Soekanto dan Sri Mamudj, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada hal 14

dilakukan pengumpulan dan penyusunan data secara menuraikannya dengan kalimat yang teratur sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Proses Pelaksanaan Transaksi Jual Beli Tanah Di Wilayah Kota Klaten

Pertama, Tahap persiapan sebelum melakukan jual beli tanah, oleh penjual dan pembeli sebelum melakukan transaksi jual-beli tanah adalah dengan mendatangi Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Sebelum transaksi jual beli dilakukan, PPAT akan memberikan penjelasan mengenai prosedur dan syarat-syarat yang perlu dilengkapi baik oleh penjual maupun oleh pembeli. Oleh PPAT sebelum menindak lanjuti proses transaksi jual beli hak atas tanah adalah dengan melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah ke BPN dan pemeriksaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Untuk melakukan pemeriksaan tersebut PPAT akan meminta asli sertifikat hak atas tanah dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atau Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB dari pihak penjual.

Selain pemeriksaan Sertifikat Hak Atas Tanah Ke BPN, selanjutnya PPAT akan memeriksa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB. Pemeriksaan ini dilakukan untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB. Sekaligus untuk menghitung biaya-biaya dan pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak. Dimana penghitungan biaya-biaya tersebut bisa dilakukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Kedua, Tahap perjanjian jual beli tanah, Jual beli tanah terjadi jika terjadi kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai ukuran dan harga tanah. Hal ini dilakukan melalui musyawarah di antara penjual dan pembeli.

Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya tentang harga, pajak, komisi dan biaya lainnya. Kemudian Penjual dan pembeli sepakat untuk menunjuk salah satu PPAT untuk melakukan jual beli tanah. Setelah tercapainya kesepakatan antara penjual dan calon pembeli maka sebagai tanda kesepakatan, maka dibuatlah perjanjian jual beli tanah.

Ketiga, Tahap pemindahan hak milik, jual beli tanah harus memenuhi syarat terang yaitu perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Berdasarkan pada Pasal 37, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah. Akta Jual Beli merupakan dokumen yang menjadi bukti sah bahwa adanya peralihan hak atas tanah yang semula dari pemilik selaku penjual beralih kepada pembeli sebagai pemilik baru. Akta Jual Beli dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kemudian apabila pembuatan Akta Jual Beli (AJB) telah selesai, maka PPAT kemudian menyerahkan berkas-berkas Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk keperluan balik nama sertifikat menjadi nama pembeli selaku pemilik baru atas tanah tersebut. Proses balik nama sertifikat dapat dilakukan dengan menggunakan jasa dari PPAT setempat, atau pembeli mengajukan sendiri proses balik nama dengan demikian berkas jual-beli yang ada di PPAT diminta, dan selanjutnya pembeli mengajukan permohonan balik nama ke Kantor Pertanahan.

Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Atas Perkara Jual Beli Tanah di Pengadilan Negeri Klaten

Sebelum hakim menjatuhkan putusan terhadap sengketa jual beli tanah, pertama-tama majelis hakim akan memeriksa, meneliti alat bukti surat dan

mendengarkan keterangan saksi yang diajukan oleh pihak penggugat, bahwa penggugat harus dapat membuktikan tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut adalah milik penggugat, bahwa proses jual beli itu tidak dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku atau cacat hukum. Kemudian sebagai bahan pertimbangan pula tergugat juga diberikan kesempatan untuk mengajukan bukti-bukti sebagai jawaban atau bantahannya. Setelah Para pihak yang berpekera telah mengajukan bukti-buktinya kemudian majelis hakim yang memeriksa perkara baru dapat untuk menarik suatu kesimpulan atas pembuktian.

Pada saat pemeriksaan di persidangan, Para Penggugat telah mengajukan gugatan yang pada dasarnya pokok dari gugatan Para Penggugat yaitu: *Pertama*, bahwa Almarhum Darwo Somo Diwiryo meninggalkan 8 Orang anak sebagai ahli waris yaitu Sudarni, Sudarno, Darsih, Murdiah, Miyatun, Mardiyon, Sugiyem dan Sugini, selain itu juga meninggalkan harta warisan yang kemudian menjadi obyek sengketa yaitu berupa: sebidang Tanah Pekarangan yang tertulis dalam Buku C No. 259, Desa Gumulan, Persil 138, Kelas: P.IIIc, Luas: + 1345 M2, atas nama: Darwo. *Kedua*, bahwa Tanah obyek sengketa dijual oleh Tergugat I sehingga anak/ahli waris yang lainnya tidak mendapatkan apa-apa dan penjualan terhadap tanah obyek sengketa tersebut telah mematikan hak waris dari almarhum Darwo Somo Diwiryo yang lain, maka jual beli terhadap tanah obyek sengketa adalah tidak syah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya dan Tergugat I dalam melakukan jual beli dengan Tergugat II terhadap tanah obyek sengketa tersebut tanpa atas hak yang dibenarkan oleh hukum, oleh karena itu perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dalam

melakukan jual beli terhadap tanah obyek Sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad).

Atas gugatan Penggugat, Tergugat I mengajukan jawaban yang intinya yaitu *Pertama*, bahwa dalam eksepsinya menyebutkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan jual beli tanah barang sengketa, posita dan petitum gugatan penggugat tersebut hanyalah rekayasa belaka yang terbukti dari gugatan penggugat yang tidak menjelaskan kapan jual beli dilakukan, Akta Jual Beli yang mana, dan lain sebagainya, sebagaimana yang di syatkan dalam Undang-undang Pokok Agraria. *Kedua*, bahwa pokok perkara Tergugat I menyatakan bahwa dalil gugatan penggugat dalam posita gugatannya yang menyatakan Tergugat I telah menjual tanah obyek sengketa dengan Tergugat II, tanah obyek sengketa adalah warisan yang masih belum dibagikan kepada ahli warisnya. Dalam jawabannya menyatakan bahwa Tidak benar Tergugat I, apabila benar Tergugat I menjual tanah pekarangan obyek sengketa, karena tanah pekarangan obyek sengketa adalah milik Tergugat I maka tidak perlu dengan ijin atau persetujuan orang lain termasuk pada Para Penggugat.

Setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti gugatan Penggugat dan Jawaban/Bantahan dari para Tergugat kemudian hakim memeriksa bukti-bukti tertulis yang diajukan baik oleh Penggugat maupun Tergugat di persidangan. Maka berdasarkan pada pemeriksaan persidangan tersebut dapat diambil suatu kesimpulan tentang hasil pembuktian dan telah diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut: *Pertama*, yang menjadi obyek perkara aquo adalah sebidang tanah pekarangan yang tertulis dalam Buku C Nomor 259, Desa Gumulan, Persil 138, Kelas P.IIIc luas 1345 m² atas nama Darwo yang terletak di Panglon, Desa

Gumulan, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten dengan batas-batas: Sebelah Utara: Kromo Sugimin dan Poniman, Sebelah Timur: Karto Paiman, Sebelah Selatan,: Jalan Desa, Sebelah Barat: Jalan Raya.

Kemudian, *kedua* bahwa tanah C Nomor 259 di Panglon, tercatat atas nama Darwo yang menurut keterangan saksi Slamet N.W dan Parto Sanjoyo adalah nama lain dari Somodiwiryo Suraji dan saksi Cipto Pawiro dan Paiman Karto Dinomo bahwa tanah sengketa belum dibagi waris kepada ahli waris Somodiwiryo alias Darwo alias Suraji. *Ketiga*, tanah Obyek Sengketa Harta peninggalan Almarhum Darwo Somo Diwiryo/Darwo yang menjual hanya anak yang Nomor Dua yaitu Sudarno (Tergugat I) tanpa sepengetahuan dan seijin dari anak/ahli waris lainnya, oleh karena jual beli tanah tersebut dibutuhkan kesepakatan juga dari Para Penggugat dengan demikian jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah cacat hukum. *Keempat*, karena tanah pekarangan dalam C-259 adalah masih milik orangtua Sudarno (Tergugat I), Para Penggugat dan Para Tergugat Berkepentingan maka jual beli yang dilakukan oleh Sudarno (Tergugat I) kepada Hartono (Tergugat II) adalah tidak berdasar hukum. *Kelima*, Perbuatan Tergugat I dalam melakukan jual beli dengan Tergugat II terhadap Tanah Obyek sengketa tersebut tanpa atas hak yang dibenarkan oleh hukum, oleh karena itu perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dalam melakukan jual beli terhadap tanah obyek Sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad).

Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Putusan Atas Perkara Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Klaten

Hakim dalam merumuskan pertimbangan hukumnya yang akan dijadikan sebagai dasar untuk menjatuhkan putusan haruslah berdasarkan fakta-fakta yang telah terungkap di persidangan. Berdasarkan pada pemeriksaan persidangan

tersebut dapat diambil suatu kesimpulan tentang hasil pembuktian antara Para Penggugat, dengan Para Terugat.

Sebelum menjatuhkan putusan, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan pada intinya sebagai berikut: *Pertama*, bahwa tanah C Nomor 259 di Panglon yang menjadi obyek sengketa, dimana tercatat atas nama Darwo yang menurut keterangan saksi Slamet N.W dan Parto Sanjoyo adalah nama lain dari Somodiwiryio Suraji dan menurut keterangan saksi-saksi tersebut dan saksi Cipto Pawiro dan Paiman Karto Dinomo bahwa tanah sengketa belum dibagi waris kepada ahli waris Somodiwiryio alias Darwo alias Suraji. *Kedua*, bahwa Tergugat I telah menjual tanah obyek sengketa yang belum dibagi waris kepada Hartono (Tergugat II) dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa perbuatan atas jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah merugikan Para Penggugat, berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara sehingga dapat dikatakan perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum, karena dengan menjual tanah obyek sengketa tanpa alas hak yang dibenarkan oleh hukum dan menyebabkan kerugian bagi Para Penggugat, dimana seharusnya Para Penggugat juga berhak atas tanah obyek sengketa yang telah dijual kepada Tergugat II karena tanah obyek sengketa merupakan harta warisan yang belum dibagikan kepada ahli waris yaitu Para Penggugat.

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, maka pada akhirnya Majelis Hakim pemeriksa perkara menjatuhkan putusan yang intinya amarnya berbunyi: (1) Menyatakan menurut hukum bahwa tanah obyek sengketa adalah merupakan harta peninggalan Almarhum Darwo Somo Diwiryio/Darwo yang belum dibagi waris. (2) Menyatakan menurut hukum jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan

Tergugat II terhadap tanah obyek sengketa adalah tidak mempunyai atas hak yang sah sehingga tidak berkekuatan hukum dengan segala akibatnya. (3) Menyatakan menurut hukum oleh karena jual beli tanah obyek sengketa tersebut tidak sah dan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibatnya, maka semua surat-surat yang timbul untuk melakukan proses peralihan hak kepada Tergugat II terhadap obyek sengketa juga tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. (4) Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I dalam melakukan jual beli terhadap tanah obyek sengketa tanpa atas hak yang dibenarkan oleh hukum, oleh karena itu jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad).

PENUTUP

Kesimpulan

Pertama, proses pelaksanaan transaksi jual beli tanah di wilayah kota klaten. Terdapat beberapa tahap yakni (1) Tahap persiapan sebelum melakukan jual beli tanah. Penjual dan calon pembeli mendatangi Kantor PPAT, oleh PPAT melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah ke BPN dan pemeriksaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). (2) Tahap perjanjian jual beli tanah, Jual beli tanah terjadi jika terjadi kata sepakat, Setelah tercapainya kesepakatan antara penjual dan calon pembeli maka sebagai tanda kesepakatan, maka dibuatlah perjanjian jual beli tanah. (3) Tahap pemindahan hak milik, Akta Jual Beli merupakan dokumen yang menjadi bukti sah bahwa adanya peralihan hak atas tanah. Kemudian PPAT menyerahkan berkas-berkas Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk

keperluan balik nama sertifikat menjadi nama pembeli selaku pemilik baru atas tanah tersebut.

Kedua, pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara jual beli tanah di Pengadilan Negeri Klaten. Dalam pemeriksaan alat bukti Para Penggugat dapat membuktikan atas dalil-dalil gugatannya, yaitu bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa yang telah di jual belikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, adalah karena tanah obyek sengketa adalah hak milik orang tua Tergugat I, Para Penggugat dan Para Tergugat Berkepentingan maka jual beli yang akan dilakukan oleh Sudarno (Tergugat I) kepada Hartono (Tergugat II) adalah tidak berdasar hukum.

Ketiga, pertimbangan hakim dalam menentukan putusan atas perkara jual beli tanah di Pengadilan Negeri Klaten. Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan pada intinya Tergugat I telah menjual tanah obyek sengketa yang belum dibagi waris kepada Hartono (Tergugat II) dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa perbuatan atas jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah merugikan Para Penggugat, berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata sehingga dapat dikatakan perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum, karena dengan menjual tanah obyek sengketa tanpa alas hak yang dibenarkan oleh hukum dan menyebabkan kerugian bagi Para Penggugat, dimana seharusnya Para Penggugat juga berhak atas tanah obyek sengketa yang telah dijual kepada Tergugat II karena tanah obyek sengketa merupakan harta warisan yang belum dibagikan kepada ahli waris yaitu Para Penggugat.

Saran

Pertama, bagi Penggugat, selaku pihak yang dirugikan atas proses jual beli tanah yang tidak sah, apabila mengetahui dalam proses transaksi jual-beli tanah terdapat syarat-syarat yang tidak dipenuhi, apabila ingin menyelesaikan sengketa tersebut, maka sebelum gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri harus dipersiapkan secara matang, terutama mengenai bukti-butki yang nantinya akan diajukan di dalam sidang pemeriksaan pembuktian untuk dapat memperkuat atau membuktikan dalil gugatannya. Karena dalam hal ini merupakan dasar yang untuk dapat dikabulkannya gugatannya.

Kedua, bagi Tergugat selaku pihak penjual tanah secara melawan hukum, sebaiknya dalam melakukan transaksi jual beli tanah harus memperhatikan syarat-syarat yang harus dipenuhi, serta tidak boleh melakukan transaksi jual-beli tanah yang dilakukan dengan cara yang tidak sah dan melawan hukum karena dapat mengakibatkan proses jual-beli tanah tersebut menjadi cacat hukum atau batal demi hukum. Sehingga dalam hal demikian akan berdampak pula dalam pembuatan akta jual beli dan proses balik nama sertifikat hak milik menjadi tidak sah/batal demi hukum.

Ketiga, bagi Majelis Hakim memeriksa perkara di Pengadilan Negeri agar tetap cermat dan teliti dalam memeriksa dan memutus terhadap perkara pembatalan jual beli hak atas tanah harta bersama. Sehingga dalam proses pemeriksaan pembuktian dipersidangan Majelis Hakim dapat melihat apakah Penggugat bisa membuktikan dalil gugatannya atau tidak. Jika memang Penggugat bisa membuktikan dalil gugatannya maka Majelis Hakim akan mengabulkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat.

Keempat, bagi Notaris dan PPAT sebaiknya sebelum memproses jual beli yang dilakukan oleh pihak penjuan dan pembeli, diwajibkan untuk memastikan bahwa tanah yang dijadikan obyek jual beli tersebut sedang tidak dalam sengketa, selain itu juga harus memeriksa kembali kelengkapan terkait dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam melakukan jual beli tanah. Apabila ternyata terdapat persyaratan yang tidak lengkap baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli, maka alangkah baiknya pihak PPAT tersebut tidak memproses jual beli tersebut, hal tersebut bertujuan agar tidak menimbulkan masalah dikemudian hari.

Daftar Pustaka

- Harsono, Boedi, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan
- Muhammad, Abdulkadir, 2000, *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Subekti, R, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Subekti, R dan Tjitrosudibio, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka.
- Satrio, J, 1992, *Hukum Perikatan*. Bandung : Alumni.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudj, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persad.
- Wibawanti, Erna Sri dan R.Murjiyanto. 2013. *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.